

第1回 熊本市空家等対策協議会

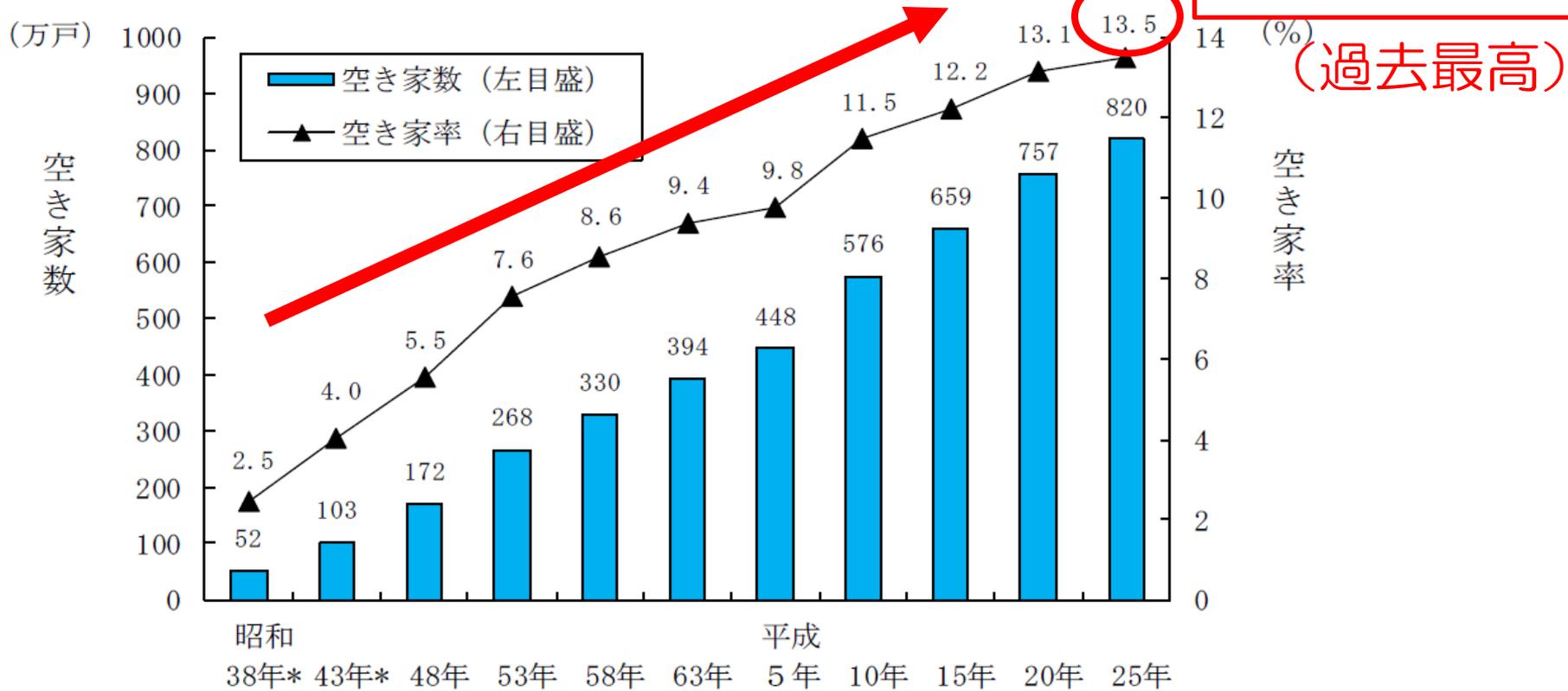
2018年3月27日（火）14：00～
市庁舎14階大ホール

目次

- 1) 全国の空家の状況と国の空家対策の状況
- 2) 本市の空家の状況と課題（2015年時点）
本市の空家対策の考え方とこれまでの取り組み
- 3) 熊本地震後の空家を取り巻く状況
空家の課題
空家対策の基本的な考え
課題に対する対応
- 4) 今後の空家対策～空家実態調査～
～空家等対策計画～
（法的根拠） / （骨子案） / （計画期間）
（計画の方向性と基本理念）
（策定スケジュール）

1-1) 全国の空家の状況

図1-2 空き家数及び空き家率の推移—全国（昭和38年～平成25年）



空家率 13.5%
(過去最高)

2013年住宅・土地統計調査より

空家数、空家率がともに増大

1-2) 国の空家対策の状況

空家の課題

所有者の管理意識の低さや相続問題
管理不全で周辺に悪影響を及ぼす など

空家再生等推進事業

再生・活用、除却に関する支援

空家等対策の推進に関する 特別措置法（2015年）

特定空家等に対する措置
空家等の活用促進

空家等対策計画の策定

※特定空家等とは：倒壊の恐れのある状態、衛生上有害な状態、
景観を損なっている状態、樹木・雑草が繁茂している状態

1-3) 全国の空家等対策計画策定状況

1. 空家等対策計画の策定状況①

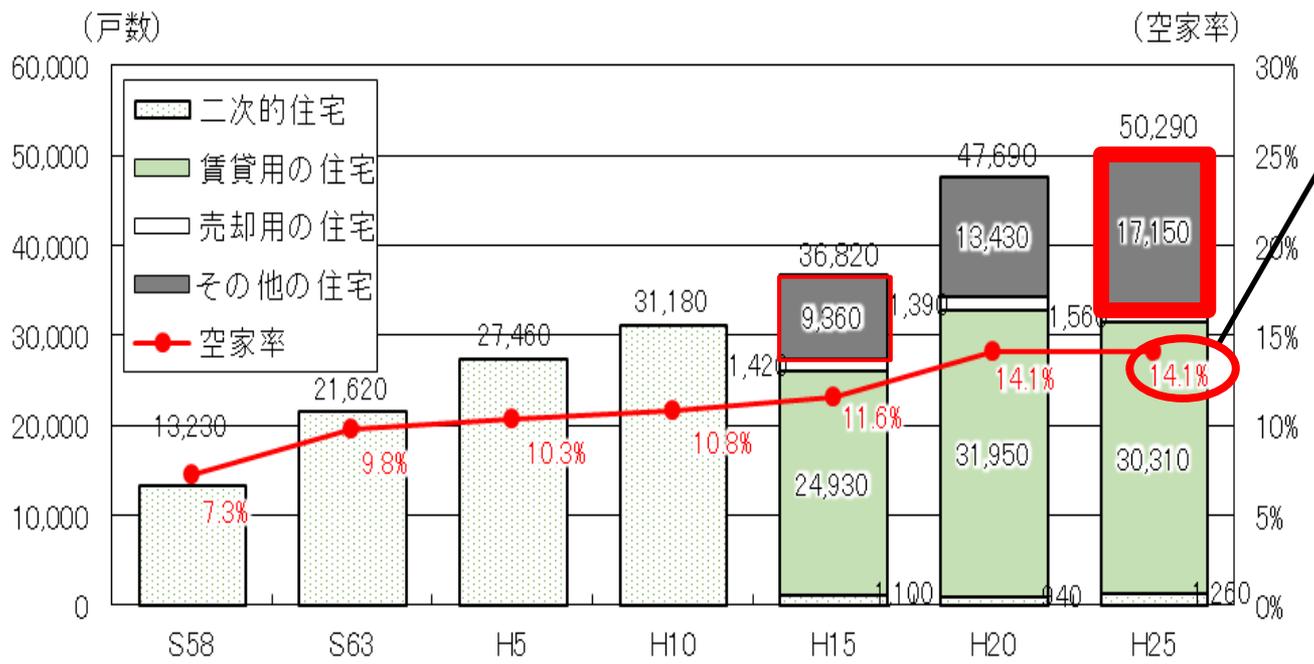
①空家等対策計画策定済み市区町村数(都道府県別)

	市区町村数	策定済み市区町村数	割合		市区町村数	策定済み市区町村数	割合		市区町村数	策定済み市区町村数	割合
北海道	179	37	20.7%	石川県	19	11	57.9%	岡山県	27	5	18.5%
青森県	40	6	15.0%	福井県	17	6	35.3%	広島県	23	15	65.2%
岩手県	33	7	21.2%	山梨県	27	10	37.0%	山口県	19	8	42.1%
宮城県	35	5	14.3%	長野県	77	15	19.5%	徳島県	24	2	8.3%
秋田県	25	8	32.0%	岐阜県	42	8	19.0%	香川県	17	6	35.3%
山形県	35	7	20.0%	静岡県	35	7	20.0%	愛媛県	20	4	20.0%
福島県	59	11	18.6%	愛知県	54	12	22.2%	高知県	34	28	82.4%
茨城県	44	21	47.7%	三重県	29	11	37.9%	福岡県	60	20	33.3%
栃木県	25	6	24.0%	滋賀県	19	10	52.6%	佐賀県	20	4	20.0%
群馬県	35	9	25.7%	京都府	26	5	19.2%	長崎県	21	6	28.6%
埼玉県	63	13	20.6%	大阪府	43	10	23.3%	熊本県	45	4	8.9%
千葉県	54	7	13.0%	兵庫県	41	12	29.3%	大分県	18	8	44.4%
東京都	62	12	19.4%	奈良県	39	12	30.8%	宮崎県	26	3	11.5%
神奈川県	33	9	27.3%	和歌山県	30	8	26.7%	鹿児島県	43	13	30.2%
新潟県	30	10	33.3%	鳥取県	19	2	10.5%	沖縄県	41	—	0.0%
富山県	15	10	66.7%	島根県	19	4	21.1%	合計	1,741	447	25.7%

※平成29年10月1日時点 国土交通省・総務省調査

参考：国土交通省ホームページより

2-1) 本市の空家の状況



空家率 14.1%

全国の空家率 13.5%
より高い状況

2013年住宅・土地統計調査より

その他の住宅 ⇒ 市場に流通していない

- 転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅
- 建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

管理不全になりがち

2-2) 本市の空家の課題（2015年）

★「熊本市空家対策の取組指針」より

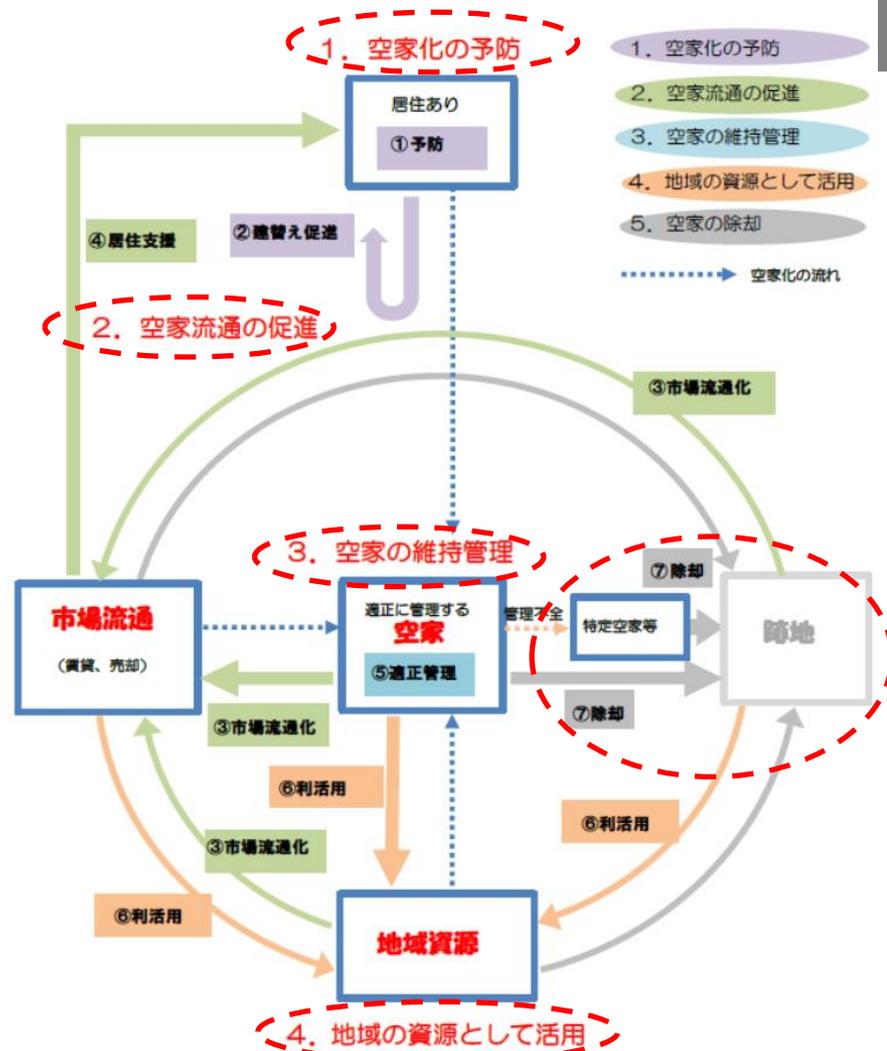
- 1、今後も、空家が増加することが予想される
- 2、市場に流通していない空家は管理不全となりやすい
- 3、老朽化した管理不全空家が相当数ある
- 4、災害時における被災者に対する更なる空家の活用
- 5、地域の実情に応じて空家活用などの対策が必要
- 6、空家所有者の管理意識の低さや相続問題
- 7、住環境に影響のある空家の除却が必要

2-4) 本市の空家対策のこれまでの取り組み

★熊本市住生活基本計画の中で、

考え方を整理

空家対策の基本方針（2015）



3. 空家の維持管理を重視

具体的取り組み

①老朽空家への管理の促進

熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例の制定
(2013年12月25日：条例80号)

②関係団体と連携した相談窓口の設置

⇒北区、南区で1回実施
(現在、地震により休止中。)

③建替えを前提とした空家の除却費助成⇒制度設計前

④災害時の民間賃貸住宅の提供のため「災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定」を締結



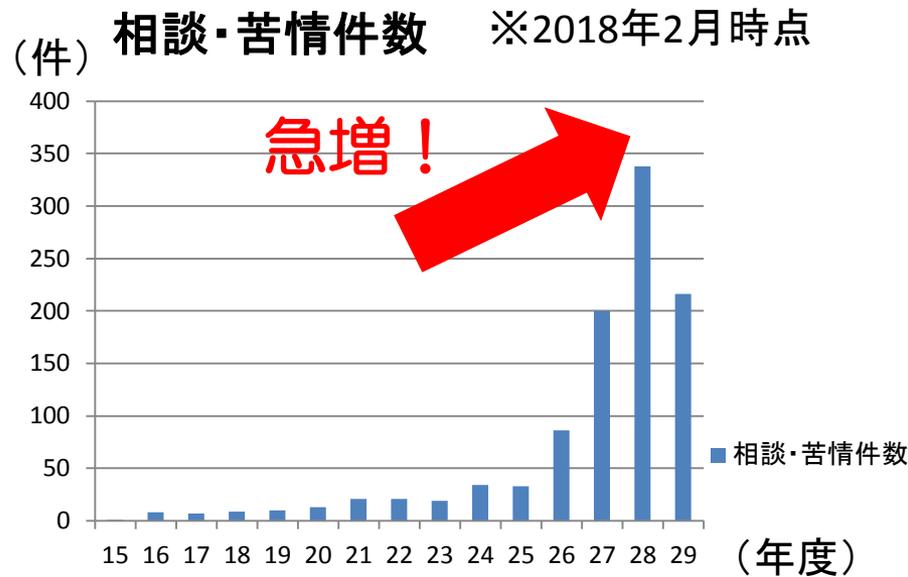
2016年4月 熊本地震の発生

熊本市ホームページ
熊本地震記録誌「震災の記録-再起へ-」より画像提供

3-1) 熊本地震後の空家を取り巻く状況

■老朽家屋・空家に関する相談苦情件数
2015年まで 合計約460件
→2017年時点 合計約1,000件

⇒ 2016年熊本地震を受け、**急増**。



■災害を受けてのみなし仮設の件数⇒約1万件

■みなし仮設の提供により、民間賃貸住宅の入居率上昇

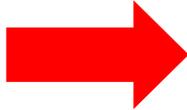
■公費解体の件数⇒約1万件



○危険な状態にある空家の存在が増加

○住宅再建に伴い民間賃貸住宅の空家も増加する見込み

3-2) 熊本地震後の空家の課題

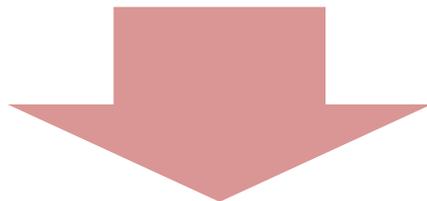
- 1、今後も、空家が増加することが予想される
- 2、市場に流通していない空家は管理不全となりやすい
- 3、老朽化した管理不全空家が相当数ある  急増！
- 4、災害時における被災者に対する更なる空家の活用
- 5、地域の実情に応じて空家活用などの対策が必要
- 6、空家所有者の管理意識の低さや相続問題
- 7、住環境に影響のある空家の除却が必要



空家の課題の本質は変わらない
被災者の再建と老朽化した空家の対応が重要

3-3) 熊本地震後の空家対策の基本的な考え

地震後の状況を受け、空家の**実態を把握するとともに**、
対策の**優先順位**を決める必要がある。

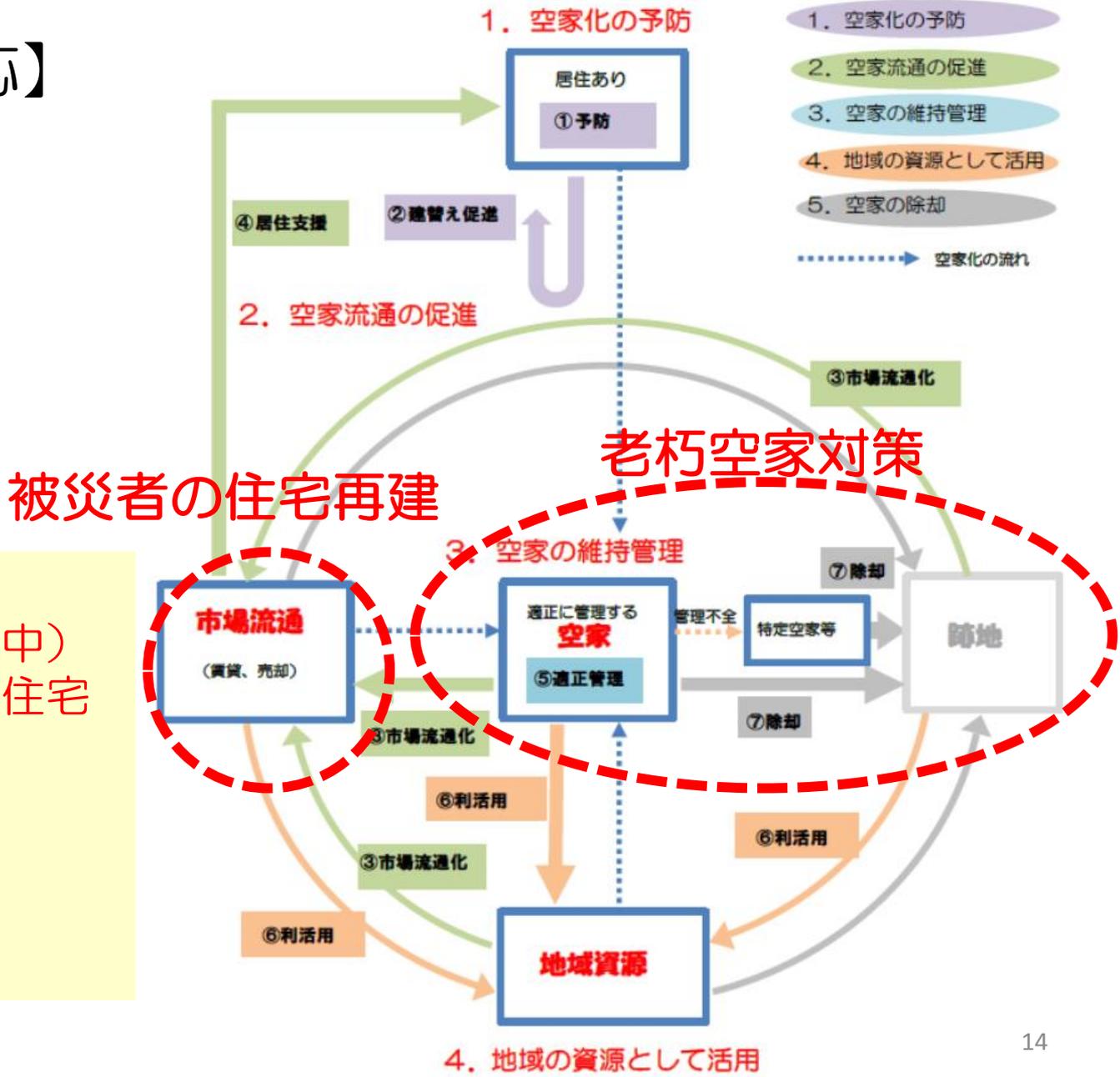


既存の**空き家対策方針（考え方）をベースに**、
現状を反映した**空家等対策計画策定**を行い、**実態に応じた空家への対応策**を検討する。

3-4) 熊本地震後の課題に対する対応

【地震後の対応】

- 1. 空家化の予防
 - 2. 空家流通の促進
 - 3. 空家の維持管理
 - 4. 地域の資源として活用
 - 5. 空家の除却
-> 空家化の流れ



被災者の住宅再建
 (2017年度より実施中)
 ○市営住宅や災害公営住宅の提供
 ○民間賃貸住宅の紹介
 (伴走型支援)

特定空家等への措置の審議（随時）
老朽化した空家の対応



（新設）熊本市特定空家等措置審議会
【協議内容】

- ①法に規定する特定空家等に対する措置
- ②条例に規定する空家外家屋に対する措置

熊本市空家等対策計画の策定
(2019年3月予定)
計画的に空家対策を実施する



(新設) 熊本市空家等対策協議会
【協議内容】
法に定める空家等対策計画の作成・変更・
実施に関し必要な事項

4-1) 今後の空家対策～空家実態調査～

★空家の状況を把握し、空家対策を総合的に進めるため、2018年に実態調査を実施。

■対象は全市域の空家等。その際、空家の状態等によりランク分けを行う。

※空家等とは、概ね1年以上空家の状態が続いているもの。共同住宅の場合は全室空家のもの。

A・B・Cランク

Aランク: 管理が行き届いており、目立った損傷認められない。

Bランク: 管理が行き届いていないが、危険な損傷は認められない。

Cランク: 管理が行き届いておらず、部分的に危険な損傷が認められる。

「空家等の利活用」の促進につなげる

- ・空家等の所有者等への情報提供の充実。
- ・空家の主体的な活用取り組みの検討。
- ・利活用に関する体制の構築。
- ・空家の対策支援事業の検討。

D・Eランク

Dランク: 建物全体に危険な損傷があり、そのまま放置すれば、近く倒壊の危険性が高まると考えられる。

Eランク: 建物全体の危険な損傷が著しく倒壊の危険性があると考えられる。

「管理不全な空家等」の解消につなげる

- ・熊本地震の影響で倒壊などの危険性の排除。**(急務!)**
- ・管理が適正にされない空家等への行政指導。**(急務!)**

4-2) 今後の空家対策～空家等対策計画（法的根拠）～

（空家等対策計画）

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画を定めることができる。

【定める事項】

- ① 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類
その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- ② 計画期間
- ③ 空家等の調査に関する事項
- ④ 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- ⑤ 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- ⑥ 特定空家等に対する措置（助言・指導、勧告、命令又は代執行をいう）
その他の特定空家等への対処に関する事項
- ⑦ 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- ⑧ 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- ⑨ その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

4-3) 今後の空家対策～空家等対策計画（骨子案）～

目次構成案	
第1章 計画の基本的な考え方	
1. 計画策定の趣旨	
2. 計画の位置づけ	
3. <u>空家等対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類</u>	
第2章 空家等の現状	
1. 全国の空家等の現状	
2. 熊本県の空家等の現状	
3. 熊本市の空家等の現状	
4. <u>空家等の実態調査（調査の概要、調査結果の集計概要、空家の分布図）</u>	
第3章 空家等対策を進めていく上での課題	
1. <u>空家等対策の考え方の整理</u>	
2. これまでの取り組み状況	
3. 課題の整理	
第4章 空家等対策の基本理念及び基本方針等	
1. <u>基本理念及び基本方針</u>	
2. 計画期間	
第5章 空家等対策の方向性と具体的施策	
1. 管理不全な空家への対応	
2. 空家等の利活用に関すること	
3. 空家等に関する啓発及び適切な管理の促進に関すること	
4. 特定空家等に対する措置等	
第6章 計画の推進	
1. <u>相談窓口の整備</u>	
2. 成果指標	
3. <u>空家等対策の実施体制</u>	

【対象とする地区】
市内全域

【対象とする空家等の種類】
○**空家特措法第2条に規定される「空家等」**
(実態調査の対象と同じ)
○**将来的に空家等となることが見込まれる建築物等**

熊本市住生活基本計画での空家対策の考え方を柱とする

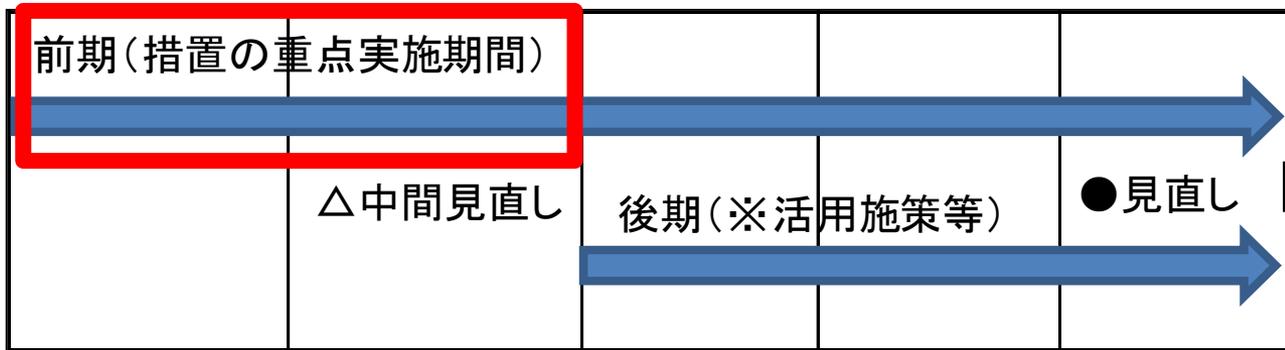


優先順位を検討、基本方針を定める

4-4) 今後の空家対策～空家等対策計画（計画期間）～

計画期間	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (H31)	2020 (H32)	2021 (H33)	2022 (H34)	2023 (H35)	2024 (H36)
熊本市第7次総合計画	前期(復興計画期間)			△中間見直し	後期				
熊本市空家等対策計画			策定期間	前期(措置の重点実施期間)		△中間見直し	後期(※活用施策等)		●見直し
熊本市住生活基本計画	前期			△中間見直し	後期				

【計画期間】
 計画の期間は、**5年間**。 ※4年後に見直し予定。



1. 方向性

- 熊本地震を受けての空家の実態を反映。重点施策の決定。
- 危険な状態になる、なっている空家への措置。 【**当面の重点施策**】
- 実態調査を踏まえての空家活用施策の検討。 【**民間連携による空家施策**】

2. 基本理念

基本理念（案）

総合的な空家対策による安心・安全な魅力ある住環境の実現

【キーワード】

「空家の増加」、「人口減少」、「少子高齢化」、「安全・安心な生活環境」、「豊かな住生活」、「安心して暮らせるまちづくり」、「自主自立のまちづくり」、「良好な居住環境」、「適正な管理」、「多核連携都市」、「既存ストックの活用」、「地域・民間・NPO 参画・協働」 など

4-6) 今後の空家対策～空家等対策計画（策定スケジュール）～

熊本市空家等対策協議会		実態調査・パブコメ
3月	<div style="border: 2px solid red; padding: 2px;">第1回協議会（3月27日）</div> <ul style="list-style-type: none"> ●今後の検討の進め方 ●骨子案 	委託契約準備 契約締結、調査開始 調査結果整理（中間報告） 調査結果分析 ・具体的施策の検討
4月		
8月	第2回協議会（8月頃） <ul style="list-style-type: none"> ●検討事項（<u>除却、適正管理、特定空家等への対応</u>について） ●<u>計画の素案</u> 	
10月	第3回協議会（10月頃） <ul style="list-style-type: none"> ●検討事項（<u>予防、活用、全体</u>について） ●<u>計画（案）</u> 	
12月	第4回協議会（12月頃） <ul style="list-style-type: none"> ●検討事項報告 ●<u>計画（案）</u> ●パブリックコメントについて 	
1月		<u>パブリックコメント実施</u>
2月	第5回協議会（2月頃） <ul style="list-style-type: none"> ●パブリックコメント報告と計画への反映 ●<u>計画（決定）</u> 	